

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 180/2010 R.G.RIUNITO AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 65/2013 R.G.E.**

PROMOSSO DA

CONTRO

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE:
AGGIORNAMENTO**

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, maggio 2024

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
180/2010 R.G.RIUNITO AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa
da _____ contro

1/22

Relazione di accertamento peritale:
aggiornamento

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2010
R.G.RIUNITO AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
65/2013 R.G.E.E. RIUNITO AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 65/2013 R.G.E.**

Promosso da:

PROCEDENTE _____

contro

ESECUTATO _____

* * *

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 11/01/2019, tramite apposita ordinanza, nominava lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di procedere ad una stima sommaria del bene pignorato come più precisamente citato nell'ordinanza di cui sopra:

"[...] ritenuto che il valore iniziale della stima sia stato fortemente condizionato dalla perizia di parte prodotta dallo stesso debitore e che, pertanto, il parametro del 21% del prezzo iniziale di stima indicato nella circolare 01/02/2018 non può tenersi in considerazione ai fini dell'applicazione dell'art. 164 bis cpc;

che la verifica sulla congruità dell'attuale prezzo di vendita, tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare, va fatta, pertanto, in relazione all'originario prezzo di stima di € 3.249.000,00;

considerato, in ogni caso, che l'epoca risalente della procedura, i tempi necessari

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
180/2010 R.G.RIUNITO AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa
da _____ contro
_____**

2/22

**Relazione di accertamento peritale:
aggiornamento**

all'esperimento di un nuovo tentativo di vendita non suggeriscono l'opportunità che la prosecuzione della procedura sia condizionata ad una nuova valutazione del bene che può comunque, essere disposta, in forma del tutto sommaria quale più attendibile parametro ai fini di ogni futura valutazione; [...]"

Successivamente, il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento del 30/10/2023, autorizzava, lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio, a provvedere a quanto richiesto dal Professionista Delegato Notaio Fazi Alberto, e precisamente: "[...] **rilevato**

- che l'immobile de quo è collocato in un'area colpita dai recenti eventi alluvionali e che, pertanto, si rende necessario, oltre al sopralluogo già effettuato dal mio ausiliario, un nuovo accesso in loco del perito, che svolgerà una relazione nel caso in cui rilevi criticità o diminuzioni di valore del compendio, segnalando la necessità eventuale d'interventi urgenti, quantificandone i costi;

tutto ciò rilevato

visto il provvedimento dell'11 gennaio 2019 del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Roberto Sereni Lucarelli, che allego per comodità, che autorizzava ll'Ing. Piemontese, in sostituzione del precedente CTU, _____, ad effettuare una nuova stima sommaria del bene pignorato, salvo Sue diverse determinazioni, per gli incombenti sopra esposti, affiderei l'incarico all'Ing. Bruno Piemontese"

Lo scrivente, tenuto conto di tutto quanto già precedentemente agli atti, specificatamente:

- Certificato Notarile a firma del Notaio Giuseppe Dente di Cesano Maderno (MI) del 03/02/2011;
- Istanza del 18/07/2011 depositata il 26/07/2011 dal _____;
- Relazione di accertamento peritale del 25/01/2012 redatta dal _____;
- Consulenza Tecnica di Parte per i Signori _____ e

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
180/2010 R.G.RIUNITO AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa
da _____ contro
_____**

3/22

**Relazione di accertamento peritale:
aggiornamento**

- _____ – Osservazioni alla CTU del 25/01/2012 redatta dall'_____;
- Osservazioni del 14/03/2012 alla Consulenza Tecnica di Parte per i Signori _____ e _____ redatta dal _____;
 - Controdeduzioni alle deduzioni del CTU del 14/03/2012 nell'interesse dei Signori _____ e _____ redatte dall'_____;
 - Estensione di Perizia (Procedimenti di Esecuzione Immobiliare n. 180/2010 – 65/2013 R.G.E.) del 24/04/2014 redatta dal CTU _____;
 - Osservazioni alla “Estensione di Perizia” del 24/04/2014 redatte dall'_____;
 - Certificato notarile a firma del Notaio Alberto Fazi del 18/03/2015;
 - Ist. n. 14 dep. 20/11/2018 – Memoria per udienza del 21/11/2018 nell'interesse della N _____ - _____;
 - ist. n. 15 dep. 20/11/2018 – Note difensive nell'interesse della _____;
 - Verbale di udienza del 21/11/2018;
 - Ist. n. 16 dep. 21/12/2018 – Memoria difensiva autorizzata nell'interesse degli esecutati redatta dall'_____ e _____;
 - Ordinanza del 11/01/2019
 - *Corrispondenza e-mail/PEC del 27/05/2019 inviata al Custode Notaio Alberto Fazi e per conoscenza allo scrivente dall'_____ nell'interesse degli esecutati Signori _____ e _____ (allegato 1).*
 - *Corrispondenza e-mail/PEC del 27/05/2019 inviata allo scrivente dal legale degli esecutati _____ comprendente in allegato alcune considerazioni sulla procedura in oggetto e sul compendio immobiliare pignorato da parte del Sig. _____ (allegato 1).*

Tenuto conto inoltre dell'ulteriore documentazione prodotta e ricevuta, e precisamente:

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 180/2010 R.G.RIUNITO AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa da _____ contro _____

4/22

Relazione di accertamento peritale: aggiornamento

- Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 28.11.2023
 - Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 29.11.2023
 - Voluminoso dossier fotografico relativo ai danni subiti dal compendio in oggetto occorsi durante l'alluvione del maggio 2023, consegnato allo scrivente Ing. Piemontese dal _____ in sede del sopralluogo effettuato in data 13/12/2023;
 - Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 30.12.2023
 - Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 10.01.2024
 - Corrispondenza mail del 22.01.2024 inviata dall'_____ al CTU
 - Corrispondenza mail del 08.02.2024 inviata dall'_____ al CTU
 - Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 08.02.2024
 - Corrispondenza e-mail del 12/02/2024 inviata dall'_____ nell'interesse degli esecutati Signori _____ e _____, con allegata relazione di "sintetico rendiconto tecnico sui danni prodotti dall'alluvione" redatta dal tecnico di fiducia degli esecutati _____;
 - Corrispondenza e-mail del 27/02/2024 inviata dall'_____ nell'interesse degli esecutati Signori _____ e _____, riportante ulteriori segnalazioni di problematiche occorse agli immobili oggetto del presente procedimento, da parte degli esecutati;
 - Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 18.04.2024
 - Corrispondenza e-mail del 17/05/2024 inviata dall'_____ nell'interesse degli esecutati Signori _____ e _____, con allegata integrazione su danni strutturali ai beni oggetto del presente procedimento, redatta dal tecnico di fiducia degli esecutati _____;
- lo scrivente, richiamando e rimandando anche a tutto quanto già esposto nella precedente perizia depositata nel 2019, in particolar modo per quanto attiene le superfici utilizzate, dopo aver preso visione della documentazione sopra elencata, dopo aver effettuato in loco, un nuovo sopralluogo degli immobili in data 13/12/2023 ed uno

successivo nel giorno 14/02/2024, redige un aggiornamento della stima sommaria dei beni, con individuazione degli eventuali interventi urgenti di cui necessitano gli immobili, quantificandone i costi, espone quanto segue:

- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 20)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 18)
- DEPREZZAMENTI (Quesito n. 18)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 18)
- RIEPILOGO
- ALLEGATI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari facenti parte del compendio oggetto di procedura sono state computate, al lordo delle murature, sulla base di quanto allegato alle precedenti relazioni depositate, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastali nonché di quanto rilevato in sito:

FABBRICATI

- **Residenza “ _____ ” (piano T-1-2) – Fabbricato A:**

In generale, ed in modo del tutto sommario, si specifica che la villa padronale, denominata “ _____ ”, si sviluppa su n. 3 piani fuori terra ed è composta da n. 39 vani per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 881,00; a corredo di tale superficie, il piano sottotetto con altezza di colmo circa

1,90 m e superficie praticabile con altezza \geq 1,50 m è di circa mq. 75,00.

Fabbricato

- circa mq. 956,00 di superficie ad uso residenziale e relativi servizi (pari anche alla superficie ragguagliata);

Area di esclusiva pertinenza

- circa mq. 2.028,00 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Complessivamente per il fabbricato e la relativa area scoperta, già “_____” si ha una superficie commerciale totale pari a circa mq. 2984,00.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'unità immobiliare a destinazione residenziale e la relativa area scoperta di esclusiva pertinenza.

• _____ **(T-1) - Fabbricato B:**

Fabbricato

All'interno del parco sopra citato si trova un altro fabbricato, denominato “_____” composto essenzialmente da n. 3 unità immobiliari distinte ma collegate tra di loro, comprendenti un appartamento articolato a piano terra e primo, un museo/sala esposizioni articolato a piano terra e primo e infine un locale ad uso tavernetta.

- circa mq. 286,00 di superficie ad uso residenziale, museo e relativi servizi (pari anche alla superficie ragguagliata);

• **Sede “_____” (T) – Fabbricato C:**

Fabbricato

In affaccio alla sopra citata “_____”, è ubicato un altro fabbricato adibito a sede della “F_____”; trattasi di un edificio che si sviluppa su un piano fuori terra (Foglio 4, Particella 16).

- circa mq. 202,00 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Area di esclusiva pertinenza (Fabbricato B e Fabbricato C)

- circa mq. 1.185,00 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Complessivamente per i fabbricati adibiti a _____ (Fabbricato B) e sede della “ _____ ” (Fabbricato C) nonché della relativa area scoperta circostante i n. 2 edifici si ha una superficie commerciale totale pari a circa mq. 1.673,00.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'unità immobiliare a destinazione residenziale nonché della sede della Fondazione sopra citata e dell'area scoperta di esclusiva pertinenza.

• **Fabbricato adibito a canile e magazzino – Fabbricato D:**

L'immobile sorge in prossimità della villa e risulta essere un fabbricato attrezzato a canile.

- circa mq. 160,00 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'unità immobiliare a destinazione canile.

• **Fabbricato adibito a canile (E):**

Edificio ad un piano composto da alcuni box realizzati in muratura per il ricovero dei cani.

Area coperta

- circa mq 164,00 di superficie ad uso residenziale e relativi servizi (pari anche alla superficie ragguagliata);

Area scoperta

- circa mq. 807,00 di superficie pari anche alla superficie ragguagliata;

Complessivamente si ha una superficie commerciale totale pari a circa mq. 971,00.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'unità immobiliare a destinazione canile e della superficie dell'area scoperta .

• **Fabbricati adibiti a canili - Fabbricati F, G, H:**

Trattasi di n. 3 costruzioni di modeste dimensioni ad un unico piano, adibite a box per ricovero dei cani, inserite ciascuna all'interno di un paddock recintato con rete metallica.

- circa mq. 18,50 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

• **Fabbricati adibiti a canili - Fabbricati I:**

Trattasi di modesta costruzione prettamente ad uso agricolo ad un unico piano.

- circa mq. 39,70 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata).

TERRENI

• **Area scoperta adibita a parco e bosco secolare (Foglio 4, Particella 279 e 282):**

- circa mq 11.155,00 di superficie (Foglio 4, Particella 279);

- circa mq 14.625,00 di superficie (Foglio 4, Particella 282);

Complessivamente la superficie totale dell'area recintata adibita a parco e bosco secolare risulta pari a circa mq. 25.780,00.

• **Area scoperta adibita a bosco alto (Foglio 2, Particella 232 e Foglio 4, Particella 268, 269 e 271):**

- circa mq 1.912,00 di superficie (Foglio 2, Particella 232);

- circa mq 134,00 di superficie (Foglio 4, Particella 268);

- circa mq 123,00 di superficie (Foglio 4, Particella 269);

- circa mq 241,00 di superficie (Foglio 4, Particella 271);

Complessivamente la superficie totale dell'area recintata adibita a bosco alto

risulta pari a circa mq. 2.410,00.

- **Area di terreno seminativo (Foglio 8, Particella 22):**

- circa mq 60,00 di superficie;

Complessivamente la superficie totale dell'area adibita a terreno seminativo risulta pari a circa mq. 60,00.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: [+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali)

STIMA DEI BENI

Richiamando preliminarmente, quanto già esposto nella perizia già depositata nel 2019, si ricorda che l'oggetto del presente procedimento consiste nel diritto di enfiteusi di parte dei beni pignorati e piena proprietà (in capo ai Signori _____ e _____) di compendio immobiliare a destinazione residenziale, tra cui spicca per importanza storico-artistica, la villa padronale risalente al XV secolo ed altri fabbricati a servizio della summenzionata residenza; tali beni risultano ubicati in zona periferica del Comune di Bagnara di Romagna (RA), Via Pigno n. 11.

Il compendio immobiliare in oggetto, comprende vari fabbricati posti su una vasta area di terreno, prevalentemente ospitante un ampio nonché importante prato e bosco secolare della superficie complessiva di circa mq. 29.600,00.

Per quanto riguarda i **fabbricati**, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali, non avendo reperito dati relativi ad immobili comparabili, il sottoscritto ritiene di poter indicare sommariamente il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata di seguito indicati, fermo restando che la Tabella dell'O.M.I. Anno 2023 – II semestre – riporta per il Comune di Bagnara di Romagna, fascia Extraurbana, zona RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, Microzona 0, i prezzi sia delle civili abitazioni di tipo civile che delle ville e villini (da €/mq 800,00 a €/mq 1100,00).

Si indicano inoltre i valori FIMAA 2023, che riportano per il Comune di Bagnara di Romagna, per immobili residenziali usati (max 20 anni), valori che oscillano da €/mq 700,00 a €/mq 1.100,00, ed i valori FIAIP 2023 che per immobili in buono stato, riportano per il Comune di Bagnara di Romagna valori ricompresi da €/mq 800,00 a €/mq 1.000,00

I valori O.M.I., FIMAA e FIAIP, non possono essere però assunti come riferimento per le particolari caratteristiche degli immobili in oggetto in quanto oggettivamente di tutt'altro pregio e sostanzialmente unico nel suo genere..

Ciò stante, si ritiene di assumere i seguenti valori unitari:

- **Fabbricato A** – _____ **€/mq 3.000,00**
- **Fabbricato B e C** – _____ e sede _____ **€/mq 1.500,00**
- **Fabbricato D e E** **€/mq 250,00**
- **Fabbricato F, G, H, I** **€/mq 200,00**

Per quanto riguarda le **aree di terreno**, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto dunque conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in

cui si trovano stimati a misura considerando i valori per ettaro di superficie per i terreni agricoli, tenendo come riferimento i Valori Agricoli Medi anno 2024 pubblicati sul sito della Provincia di Ravenna, distinti per regioni agrarie; nello specifico la regione agraria di riferimento risulta essere la n. 4 – *Pianura del Lamone* (Bagnara di Romagna, Castelbolognese, Cotignola, Faenza, Russi e Solarolo).

Si specifica che, al fine di valorizzare gli elementi di pregio quali il parco e il bosco secolare a corredo della villa padronale nonché i terreni facenti parte il compendio immobiliare, i valori di riferimento di cui sopra sono stati incrementati di circa il doppio per i terreni seminativi e del triplo per quelli compresi nel bosco e parco precedentemente citati.

DANNI CAGIONATI DAGLI EVENTI ALLUVIONALI

Come ben noto, nel mese del maggio 2023, la regione Emilia Romagna, ed in particolare il quasi intero territorio romagnolo, a seguito delle copiose precipitazioni meteorologiche cadute, è stato interessato da un susseguirsi di eventi di portata straordinaria che hanno visto l'esonazione di moltissimi corsi d'acqua con conseguente allagamento di intere porzioni del territorio Emiliano-romagnolo, con conseguenti ingenti danni sia ad infrastrutture, che alle singole proprietà private.

Il Comune di Bagnara di Romagna, è stato senza dubbio abbondantemente colpito dal fenomeno alluvionale, in particolare per gli immobili in oggetto, i danni subiti possono essere così distinti fabbricato per fabbricato:

- **Residenza “ _____ ” (piano T-1-2) – Fabbricato A:**

Alla luce di quanto emerso a seguito del sopralluogo effettuato in data 13/12/2023, e successivamente in data 14/02/2024, relativamente la suddetta porzione immobiliare “ _____ ” - **Fabbricato A**, si rileva che in questa porzione, risultano visibili numerosi segni di deterioramento alle pavimentazioni prevalentemente in cotto, deterioramenti agli intonaci delle murature con rigonfiamenti e parziali distacchi di tinteggiature ed intonaci, deterioramenti degli infissi sia interni che esterni (porte interne e portoni).

Si evidenzia, che la zona soggiorno/cripta risulta essere stata maggiormente colpita essendo ribassata di qualche gradino rispetto al livello del piano terra .

Come citato nel “rendiconto sintetico” dell’ _____ , sono stati rilevati anche danni alla copertura, causati dalla caduta di alberi e rami con danneggiamento e rottura di coppi e della sottostante guaina bituminosa, con conseguenti infiltrazioni.

L'area cortilizia esterna, presenta alcuni tombini ostruiti dal fango e melma e sarà quindi necessario ripristinarle ove possibile e/o sostituirle, inoltre si rilevano danni al marciapiede.

- _____ **(T-1) - Fabbricato B:**

Alla luce di quanto emerso a seguito del sopralluogo effettuato in data 13/12/2023, relativamente la suddetta porzione immobiliare “ _____ ” - **Fabbricato B**, si rileva quanto segue:

entrando nell'immobile si rileva come sia stata interessata maggiormente la parte adiacente il lato strada e come siano evidenti residui di fango su portoni esterni e sulle pavimentazioni. Sono presenti deterioramenti degli intonaci nella parte bassa in prossimità della pavimentazione.

- **Sede “ _____ ” (T) – Fabbricato C:**

alla luce di quanto emerso a seguito del sopralluogo effettuato in data 13/12/2023, relativamente la suddetta porzione immobiliare “ _____ ” - **Fabbricato C**, si può sostanzialmente richiamare quanto specificato per l'edificio individuato alla lettera “B” ovvero che siano ancora evidenti residui di fango su portoni esterni e sulle pavimentazioni. Sono presenti alcuni deterioramenti degli intonaci nella parte bassa in prossimità alla pavimentazione.

- **Fabbricato adibito a canile e magazzino – Fabbricato D:**

l'immobile non pare avere subito ingenti danni derivanti dall'evento alluvionale, rispetto invece a quelli indicati per i fabbricati principali.

- **Fabbricato adibito a canile (E):**

l'immobile non pare avere subito ingenti danni derivanti dall'evento alluvionale, rispetto invece a quelli indicati per i fabbricati principali.

- **Fabbricati adibiti a canili - Fabbricati F, G, H:**

l'immobile non pare avere subito ingenti danni derivanti dall'evento alluvionale, rispetto invece a quelli indicati per i fabbricati principali.

- **Fabbricati adibiti a canili - Fabbricati I:**

l'immobile non pare avere subito ingenti danni derivanti dall'evento alluvionale, rispetto invece a quelli indicati per i fabbricati principali.

La quantificazione dei danni sopra citati, a seguito di verifiche ed approfondimenti esperiti dallo scrivente, si ritiene possa essere quantificata forfettariamente nella misura del 10%.

TERRENI

Dalla documentazione fornita allo scrivente dal _____, si rileva che sia il “giardino storico” sia il “bosco _____”, siano stati interessati da disseccamento di alberi e piante, alcune piante divelte, rami spezzati, il disseccamento di una quercia secolare (albero monumentale), oltre alla presenza di uno strato di melma e fango che andranno rimossi con l'ausilio di mezzi meccanici.

SUI DISSESTI STRUTTURALI

Il _____ segnalava allo scrivente in data 27/02/2024 la comparsa di quadro fessurativo in alcuni dei fabbricati del compendio e successivamente in data 17/05/2024

l' _____ (tecnico di fiducia del _____) portava in evidenza allo scrivente un quadro fessurativo che interessa principalmente il fabbricato A (_____) allegando anche documentazione fotografica (si veda corrispondenza **Allegati 9 e 11**).

In prima analisi il quadro fessurativo è compatibile con cedimenti differenziali delle strutture di fondazione legate ai ben noti fenomeni di ritiro/rigonfiamento dei terreni argillosi che caratterizzano queste zone. Fenomeno che può aver subito una "esasperazione" a causa dell'alluvione del 2023 che ha portato il livello della falda a quota campagna determinando la saturazione anche degli strati di terreno più superficiali che invece normalmente risultano più asciutti. Conseguentemente durante il periodo estivo lo spessore dello strato di terreno che si è "asciugato", e che quindi si è ridotto di volume, è risultato maggiore rispetto agli anni precedenti. Questo fenomeno, unitamente alla presenza di fondazioni esistenti non sufficientemente rigide e comunque non in grado di ridistribuire in modo uniforme le pressioni sul terreno, può aver causato nuovi cedimenti e/o aggravato eventuali cedimenti già attivi prima dell'alluvione.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene opportuno prevedere, entro e non oltre 6 mesi, **una serie di indagini ed approfondimenti** al fine di verificare e confermare le cause ipotizzate per il quadro fessurativo rilevato dall' _____ , in particolare:

- prove penetrometriche (CPT), eseguite in prossimità ai fabbricati che costituiscono il compendio, spinte a profondità congrue con le caratteristiche geometriche di ciascun fabbricato;
- rilievo geometrico-strutturale dei fabbricati che costituiscono il compendio al fine di individuarne gli elementi portanti verticali ed orizzontali, mediante anche eventuali saggi/sondaggi e relativi successivi ripristini, nonché rilievo del quadro fessurativo;
- sondaggio delle fondazioni dei fabbricati che costituiscono il compendio al fine di individuarne la tipologia costruttiva, nonché le dimensioni geometriche e quota di imposta sul terreno; vanno altresì considerate le relative opere

necessarie per il successivo ripristino.

Nel caso in cui i risultati delle indagini di cui sopra confermino le criticità legate alla combinazione di fondazioni non sufficientemente rigide e terreni sensibili a ritiro/rigonfiamento, al fine di evitare un progressivo deterioramento delle strutture con anche rischio di riduzione dei livelli minimi di sicurezza dei fabbricati è possibile in via cautelativa ipotizzare un **intervento di consolidamento delle fondazioni** mediante esecuzione di iniezioni di resine ad alta densità (polimeri espandenti) e successiva infissione di micropali diametro 60 mm. Il numero, la disposizione in pianta e la profondità degli interventi dovrà essere valutato da tecnico abilitato mentre l'esecuzione dovrà essere curata da ditta specializzata nel settore. Si precisa che si tratta di un indicazione molto preliminare e senza alcun dato di base. Il suddetto intervento di consolidamento dovrà essere accompagnato da presentazione di specifica **pratica edilizia**, presumibilmente SCIA, e **pratica sismica**, presumibilmente per Intervento Locale ai sensi del DM 2018, predisposte da tecnici abilitati. Conseguentemente l'intervento di consolidamento dovrà essere seguito da **Direttore dei Lavori** coadiuvato da D.L. strutturale ed eventuale tecnico per la sicurezza nei cantieri (CSP/CSE) che a fine lavori dovrà provvedere alla chiusura delle pratiche edilizio/strutturali presentate. Infine gli **interventi di ripristino** del quadro fessurativo rilevato potranno essere previsti solo dopo congruo periodo di monitoraggio del quadro fessurativo (6/12 mesi dopo l'intervento di consolidamento delle fondazioni) che ne rilevi il definitivo stato di inattività.

DEPREZZAMENTI

Alla luce di tutto quanto sopra, per quanto attiene ai danni cagionati dagli eventi alluvionali occorsi nel mese di maggio 2023, e sopra evidenziati per ciascun immobile, si ritiene di effettuare prudenzialmente una decurtazione forfettaria pari al 10%.

Con riferimento invece alle indagini e gli eventuali interventi di consolidamento delle

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
180/2010 R.G.RIUNITO AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa
da _____ contro

16/22

Relazione di accertamento peritale:
aggiornamento

fondazioni descritti nel paragrafo precedente è possibile in prima analisi stimare i seguenti costi.

Si prevedono complessivamente n. 5 prove penetrometriche (CPT) ed relazione geologica/geotecnica riepilogativa redatta da geologo per un costo complessivo stimato pari a € 3.000,00

Per il rilievo geometrico/strutturale dei fabbricati, svolto a cura di tecnico abilitato, comprensivo di eventuali saggi sulle strutture e relativi ripristini, si stima un costo pari a 10 €/mq, pertanto considerando che la superficie dei n. 5 fabbricati principali (fabbricati A, B, C, D, E) ammonta complessivamente a 1'768 mq risulta un costo ipotizzato pari a € 17.680,00

Per i sondaggi in fondazione, comprensivi di relativi ripristini, si stima un costo pari a 5 €/mq, pertanto considerando che la superficie dei n. 5 fabbricati principali (fabbricati A, B, C, D, E) ammonta complessivamente a 1'768 mq risulta un costo ipotizzato pari a € 8.840,00

Per l'intervento di consolidamento delle fondazioni con resine espansive e micropali si stima un costo pari a 100 €/mq, pertanto considerando che la superficie dei n. 5 fabbricati principali (fabbricati A, B, C, D, E) ammonta complessivamente a 1'768 mq risulta un costo ipotizzato pari a € 176.800,00

Per le spese tecniche legate all'intervento di consolidamento delle fondazioni (progettazione, direzione lavori, CSP, CSE, ecc...) si stima un costo pari al 5% dell'importo lavori dell'intervento e pertanto pari a € 8.840,00

Per il monitoraggio del quadro fessurativo e successivo ripristino del quadro fessurativo si stima forfettariamente un costo complessivo pari a € 35.000,00

La spesa totale stimata per le indagini e gli eventuali interventi di consolidamento dei principali fabbricati del compendio ammonta € 250.160,00

quindi a

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a:

- €/mq 3.000,00 per il fabbricato A denominato “ _____ ” e €/mq 500,00 per l'area scoperta di pertinenza;
- €/mq 1.500,00 per i fabbricati B e C, rispettivamente denominati “C _____ ” e sede “ _____ ” e €/mq 250,00 per l'area scoperta di pertinenza;
- €/mq 250,00 per i fabbricati D e E adibiti a magazzino e canile e €/mq. 220,00 per la relativa area scoperta a servizio di tali costruzioni;
- €/mq 200,00 per i fabbricati F, G, H e I

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sopra sommariamente elencati viene pertanto determinato come segue:

FABBRICATI

Valore dell'unità immobiliare _____ – Fabbricato A

Fabbricato

mq	956 x €/mq	3.000,00	€ 2.868.000,00
----	------------	----------	----------------

Area scoperta di esclusiva pertinenza

mq	2028 x €/mq	500,00	€ 1.014.000,00
----	-------------	--------	----------------

sommano

€ 3.882.000,00

Valore dell'unità immobiliare _____ – Fabbricato B

Fabbricato

mq	286 x €/mq	1.500,00	€ 429.000,00
----	------------	----------	--------------

Valore dell'unità immobiliare “ _____ ” – Fabbricato C

Fabbricato

mq	202 x €/mq	1.500,00	€ 303.000,00
----	------------	----------	--------------

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

180/2010 R.G.RIUNITO AL

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa

18/22

Relazione di accertamento peritale:
aggiornamento

da _____ contro

Area scoperta di esclusiva pertinenza - Fabbricato B e C

mq 1185 x €/mq 250,00 € 296.250,00

sommano € 1.028.250,00**Valore dell'unità immobiliare Canile e Magazzino – Fabbricato D**

mq 160 x €/mq 250,00 € 40.000,00

Valore dell'unità immobiliare Canile – Fabbricato EFabbricato

mq 164 x €/mq 250,00 € 41.000,00

Area scoperta di esclusiva pertinenza

mq 807 x €/mq 220,00 € 177.540,00

sommano € 218.540,00**valore dell'unità immobiliare – Fabbricato F, G, H**

mq 18,5 x €/mq 200,00 € 3.700,00

valore dell'unità immobiliare ad uso agricolo – Fabbricato I

mq 39,7 x €/mq 200,00 € 7.940,00

sommano € 5.180.430,00detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e
particolari caratteristiche dell'immobile 20,00% € 1.036.086,00**restano € 4.144.344,00**

detrazioni per regolarizzazioni edilizio-urbanistica e/o catastale € 50.000,00

restano € 4.094.344,00detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri
giuridici non eliminabili 0,00% € 0,00**restano € 4.094.344,00**detrazioni stimate per le indagini e gli eventuali interventi di
consolidamento dei principali fabbricati € 250.160,00**restano € 3.844.184,00**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
180/2010 R.G.RIUNITO AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa
da _____ contro

19/22

Relazione di accertamento peritale:
aggiornamento

detrazioni forfettarie per danni cagionati dagli eventi alluvionali	10,00%	€ 384.418,40
restano		€ 3.459.765,60
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene	15,00%	€ 518.964,84
restano		€ 2.940.800,76
valore dell'immobile per la piena proprietà¹		€ 2.941.000,00

TERRENI

- valore dell'area di terreno adibita a parco e bosco secolare (Foglio 4, Particella 279 e 282):

ha 01 are 11 ca 15 x €/ha 120.000,00 = € 133.380,00

ha 01 are 46 ca 25 x €/ha 120.000,00 = € 175.500,00

- valore dell'area di terreno seminativo (Foglio 2, Particella 232):

ha 00 are 19 ca 12 x €/ha 60.000,00 = € 11.472,00

- valore dell'area di terreno seminativo (Foglio 4, Particella 268):

ha 00 are 01 ca 34 x €/ha 60.000,00 = € 804,00

- valore dell'area di terreno seminativo (Foglio 4, Particella 269):

ha 00 are 01 ca 23 x €/ha 60.000,00 = € 738,00

- valore dell'area di terreno seminativo (Foglio 4, Particella 271):

ha 00 are 02 ca 41 x €/ha 60.000,00 = € 1.446,00

- valore dell'area di terreno seminativo (Foglio 8, Particella 22):

ha 00 are 00 ca 60 x €/ha 60.000,00 = € 360,00

Valore totale delle aree di terreno = circa € 323.700,00

Come sopra evidenziato, si ritiene anche per quanto riguarda i terreni, di apportare una decurtazione forfettaria pari al 30% per i danni occorsi a seguito degli eventi alluvionali, ottenendo un valore di € 226.590,00.

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Compendio immobiliare sito in Comune di Bagnara di Romagna (RA), via Pigno n. 11	Valore di mercato delle unità immobiliari come precedentemente descritte nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Bagnara di Romagna (RA), via Pigno n. 11, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 4, Particella 15 e 16 e valore delle aree di terreno come sopra elencate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Bagnara di Romagna, distinte al Catasto Terreni del Comune di Bagnara di Romagna, Foglio 2, Particella 232, Foglio 4, Particella 268, 269, 271, 279, 282 e Foglio 8, Particella 22	€ 3.170.000,00
---	---	-----------------------

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, maggio 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Bruno Piemontese

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
180/2010 R.G.RIUNITO AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa
da _____ contro

21/22

Relazione di accertamento peritale:
aggiornamento

ALLEGATI

1. Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 28.11.2023
2. Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 29.11.2023
3. Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 30.12.2023
4. Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 10.01.2024
5. Corrispondenza mail del 22.01.2024 inviata dall' _____ al CTU
6. Corrispondenza mail del 08.02.2024 inviata dall' _____ al CTU
7. Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 08.02.2024
8. Corrispondenza email del 12/02/2024 inviata dall' _____ al CTU con relativo allegato
9. Corrispondenza email del 27/02/2024 inviata dall' _____ al CTU
10. Corrispondenza mail PEC tra CTU e Professionista delegato del 18.04.2024
11. Corrispondenza email del 17/05/2024 inviata dall' _____ al CTU con relativo allegato